

BODENHOFFS PLADS RENOVERING

BEBOERMØDE

DATO 30.01.2024



- 1. VELKOMST m. valg af dirigent, referent og stemmeudvalg**
- 2. ORIENTERING OM RENOVERINGSARBEJDERNE v. ingeniør Carsten Pietras**
- 3. FORVENTET TIDSPLAN FOR ARBEJDERNES GENNEMFØRELSE v. projektleder Morten Hylleberg, Bo-Vest**
- 4. FREMLÆGGELSE AF BUDGET v. projektleder Morten Hylleberg, Bo-Vest**
- 5. FREMLÆGGELSE AF FINASIERINGSPLAN v. forvaltningschef Hans Henrik Barfoed, Bo-Vita**
- 6. SPØRGSMÅL?**
- 7. AFSTEMNING**

KLOAK, FALDSTAMMER & STIGSTRENGE – BLOK A, B, C

- Indvendig kloak
- Udvendig kloak

BADEVÆRELSER – PAKHUSET

- Oversigtsplan – Badeværelser
- Badeværelser type 1
- Badeværelsessanitet og inventar

KØKKENER – GENERELT

- Oversigt over antal køkkener
- Oversigt over køkkentyper

- Eksempel Blok A, B, C: Køkkentype 3 (Boligtype C, D, E & G) -
- Eksempel Pakhuset: Køkkentype 4 (Boligtype N)

- Forslag til køkkenmaterialer

**KLOAK, FALDSTAMMER & STIGSTRENGE
BLOK A, B, C**

Opsummering på renoveringssagen v./Carsten Pietras

- Installationer for brugsvand
 - Eksisterende rør - galvaniseret stål
 - Restlevetid udløbet (tæringer, biofilm, rust m.m.)
 - Gennemstrømning reduceret (ventetid, øget forbrug og energi)
 - Restlevetid udløbet (afsætning, tæringer på indv. og udv. side)
- Der er foretaget en forundersøgelse i 2015 som danner grundlag for vurderinger.
- AFRY har i 2022 lavede supplerende undersøgelser som viser at restlevetiden er meget kort og nødvendigt at lave en udskiftning.



Rørprøve udtaget på sigtledning for varmt vand cirkulation i nr. 3. 3. m. med 80% afsætning og 80% tæring.

Generelt bad og køkken



Rørprøve udtaget på kælderledning for varmt vand i nr. 85 med kun 5-8% afsætning og <5% tæring.

Forsyningsledninger i kælder

Opsummering på renoveringssagen v./Carsten Pietras

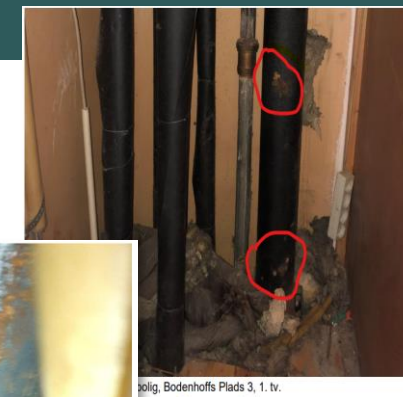
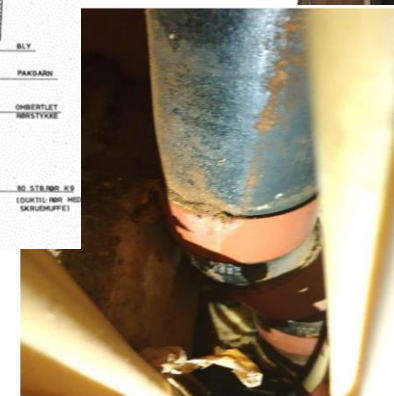
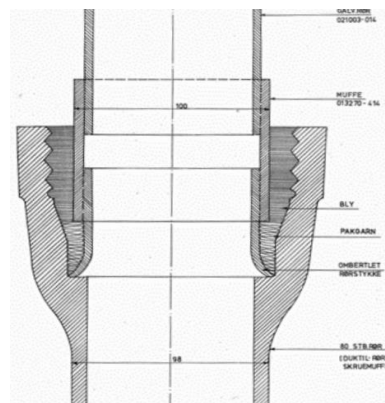
- Strømpeforinger af faldstammer ved køkkener

Eksisterende

- Støbejern, (gruppe)tæring
- Tilstoppede ledninger og opstuvning af spildevand i de nederste lejligheder

Anbefaling

- Strømpeforing af faldstammer (levetid på PVC 30år)



Bojlig, Bodenholts Plads 3, 1. tv.

- Afløbsinstallationer i kælder

- **Registrering:** Tæring på afløbsinstallationer
- **AFRYs anbefaling:** Udskiftning til støjdæmpende plast og optimering af føringsveje



INDVENDIG KLOAK



BLOK A



BLOK B



BLOK C

Håndtering af eksisterende ledninger:

- Kortlægning af hovedledninger i kælder for rømning af depot- og øvrige rum.
- Carport og depotrum med installationer afspærres i en periode hvor der pågår arbejder i kælderen.
- Eksist. kloak installationer demonteres i takt med at der udføres arbejder i boligerne som opstartes i etaper.
- Eksist. koldt- og varmtvandsrør, samt cirkulation demonteres.

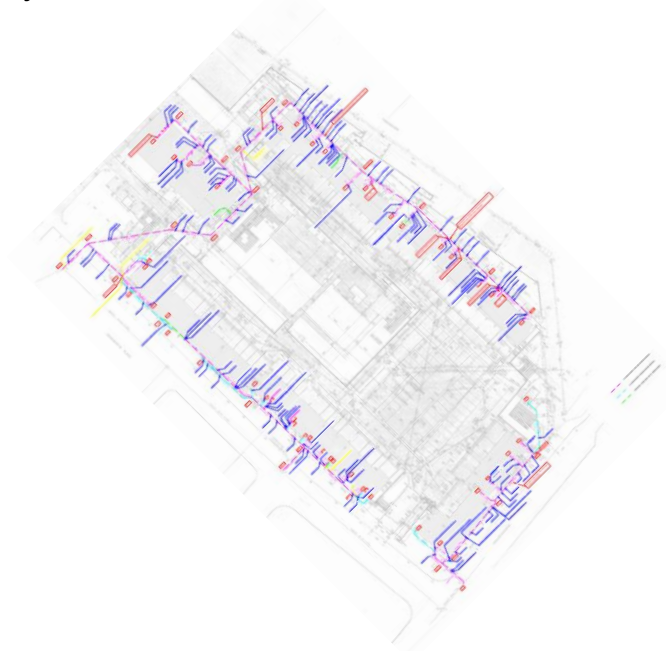
Nye forhold i kælder:

- Nye brugsvandsrør for koldt- og varmtvand, samt cirkulationsledning.
- Nye kloak hovedledninger i kældre og frem til udvendig side
- Eventuel nye pumpebrønde for at opnå et korrekt dimensioneret fald på spildevandsledning.

UDVENDIG KLOAK

Omfang af udvendige arbejder

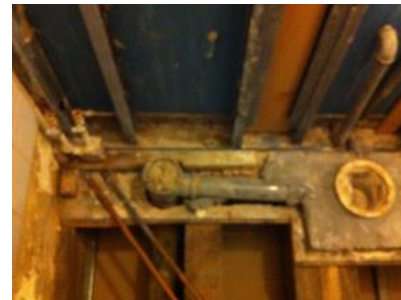
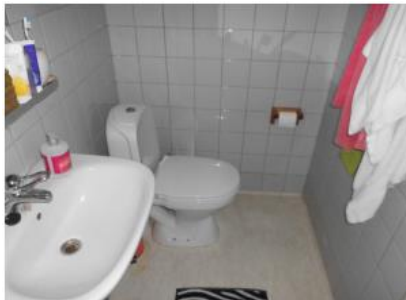
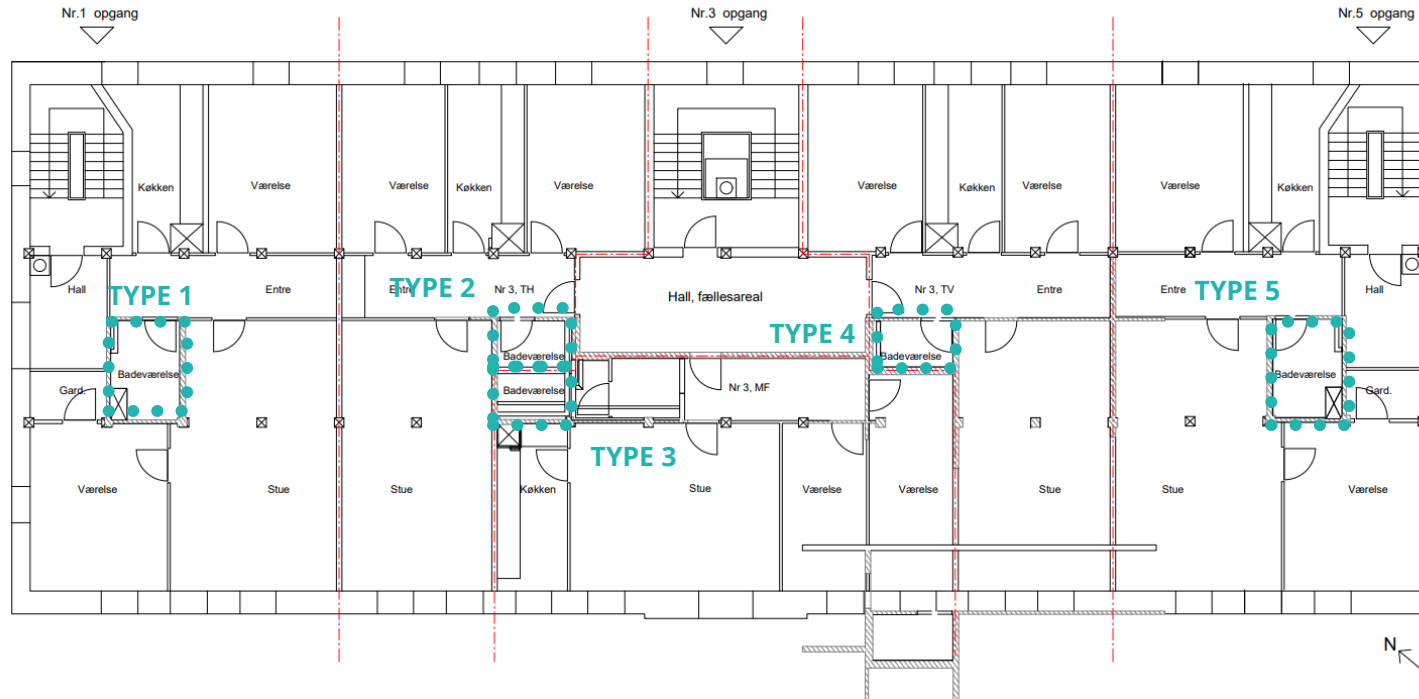
- Alle tv-inspicerende kloakledninger udskiftes. Omfang iht. grøn markering. Udskiftning af udvendig kloakledning håndteres jf. tidligere udført TV-inspektion samt tilhørende rapport.
- Såfremt ledninger ikke kan udføres med korrekt fald, kan det være nødvendigt at der etableres nye pumpebrønde.
- Nye kloakledninger understøbes for at undgå fremtidige sætninger/lunker.
- Belægninger og evt. græsarealer optages og jord flyttes til midlertidigt depot
- Eksisterende interne brugsvandsinstallationerne imellem bygningerne demonteres og erstattes af nye PE-rør.
- Eksisterende brugsvandsinstallationerne i jord undersøges nærmere (orange markering)
- Belægninger og udvendige arealer reetableres efter endt arbejde.



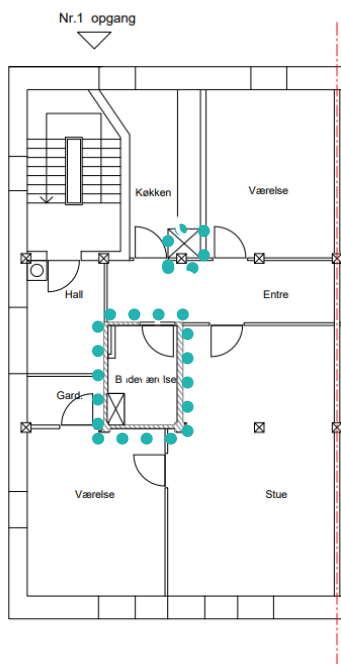
BADEVÆRELSER - PAKHUSET

OVERSIGTSPLAN - BADEVÆRELSE

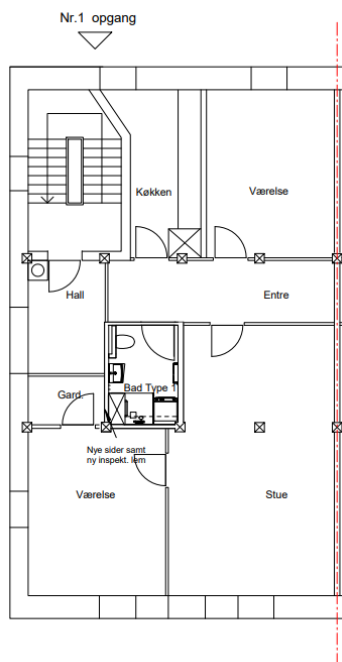
EKSISTERENDE FORHOLD - PLAN



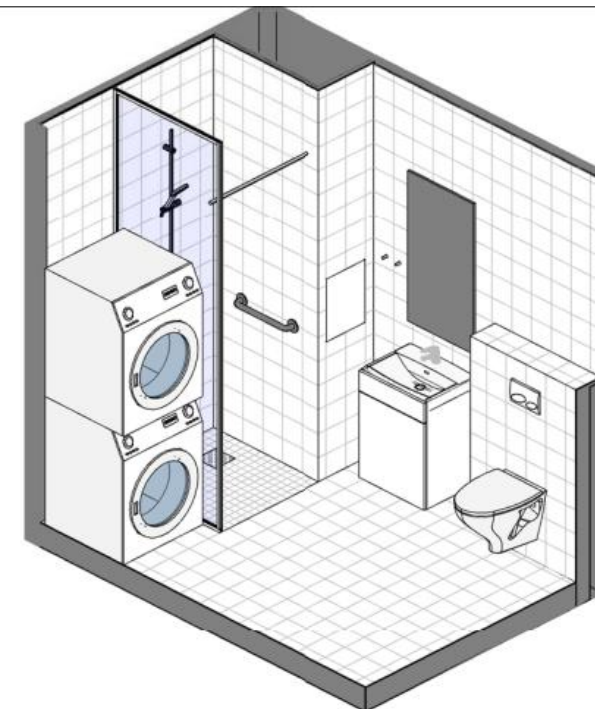
NEDBRYDNING - PLAN



FREMTIDIGE FORHOLD - PLAN



FREMTIDIGE FORHOLD - 3D-VIEW



Nedbrydning i bad type 1:

- Gulv brydes ned til bjælkelag
- Alt sanitet, samt overflader nedbrydes
- Åbning til køkkenskakt fra gang areal
- Obs! Eksist. Installationsskakte bibeholdes og faldstammer strømpeføres ikke

Nye forhold i bad type 1:

- Nye vvs installationer trækkes fra køkkenskakt
- Nye installationer EI, afløb og ventilation
- Nyt etagedæk inkl. Isolering, beton på svalehaleplader og gulvklinter
- Nyt loft forskalling med tilhørende malerarbejder
- Ny rørkasse i loft
- Nye vægoverflader med flisebeklædning
- Forstærkning af belastning fra WC kumme
- Nyt sanitet som WC, håndvask, bruser og badrumsudstyr

BADEVÆRELSESSANITET & INVENTAR



På hængt spejl med håndvask (skjult installation) og armatur



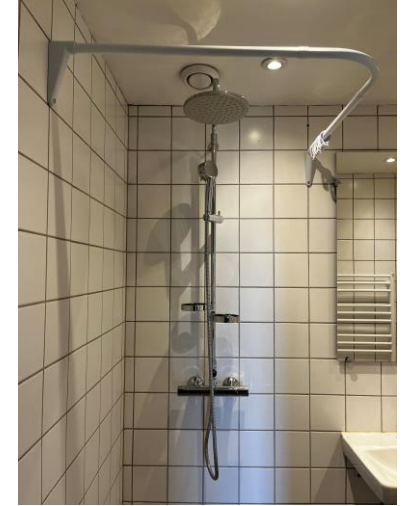
Håndklædevarmer



Væghængt WC med trykpanel og toiletrulleholder



Skydedør inkl. bundskinne



Brusearmatur (skjult installation) inkl. badeborhængsskinne

KØKKENER – GENERELT

OVERSIGT OVER ANTAL KØKKENER

	BLOK A	BLOK B	BLOK C	PAKHUSET	SUM
Antal køkkener som skal renoveres	63	62	28	11	164
Antal nye køkkener inkl. råderet (skal <u>ikke</u> renoveres)	27	28	12	14	81
Antal køkkener ialt	90	90	40	25	245

OVERSIGT OVER KØKKENTYPER

Der er overordnet ialt 4 forskellige køkkentyper fordelt på de forskellige boligtyper som anført nedenfor.

Der gøres dog særlig opmærksom på, at variationer kan forekomme indenfor de forskellige køkkentyper. Disse variationer er ikke optegnet, da det kan være meget forskelligt fra bolig til bolig.

BLOK A, B, C:			
Boligtyper:	Areal:	Antal køkkener total:	Køkkentyper:
Boligtype A :	52 m ²	6 stk.	Køkkentype 1
Boligtype B :	56 m ²	2 stk.	Køkkentype 1
Boligtype C :	67 m ²	72 stk.	Køkkentype 3
Boligtype D :	73,30 m ²	6 stk.	Køkkentype 3
Boligtype E :	89,50 m ²	54 stk.	Køkkentype 3
Boligtype F :	92 m ²	20 stk.	Køkkentype 2
Boligtype G :	95 m ²	60 stk.	Køkkentype 3

BLOK P:			
Boligtyper:	Areal:	Antal køkkener:	Køkkentyper:
Boligtype H :	80 m ²	1 stk.	Køkkentype 4
Boligtype J :	85 m ²	2 stk.	Køkkentype 4
Boligtype K :	94 m ²	4 stk.	Køkkentype 4
Boligtype L :	100 m ²	8 stk.	Køkkentype 4
Boligtype M :	108 m ²	2 stk.	Køkkentype 4
Boligtype N :	126 m ²	8 stk.	Køkkentype 4

NOTE:

Princip for køkkentype 1 er optegnet med udgangspunkt i boligtype A.

Princip for køkkentype 2 er optegnet med udgangspunkt i boligtype F.

Princip for køkkentype 3 er optegnet med udgangspunkt i boligtype G.

Princip for køkkentype 4 er optegnet med udgangspunkt i boligtype N.

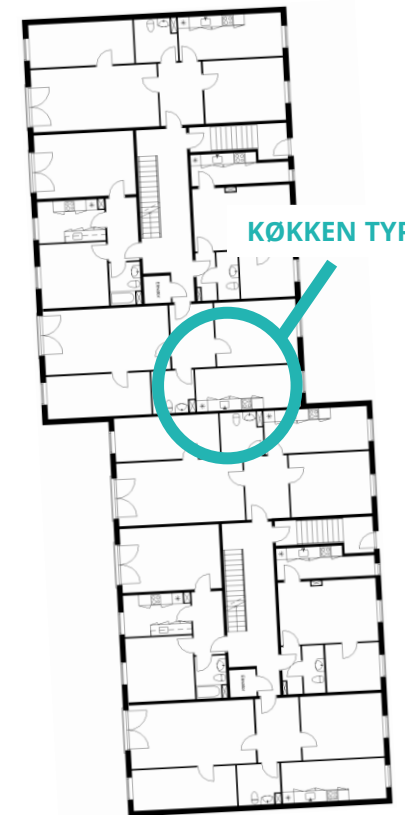
OVERSIGTSPLANER & KØKKENTYPER - BLOK A, B, C

KØKKEN TYPE 3



BLOK A - ETAGEPLAN (PRINCIP)

KØKKEN TYPE 2



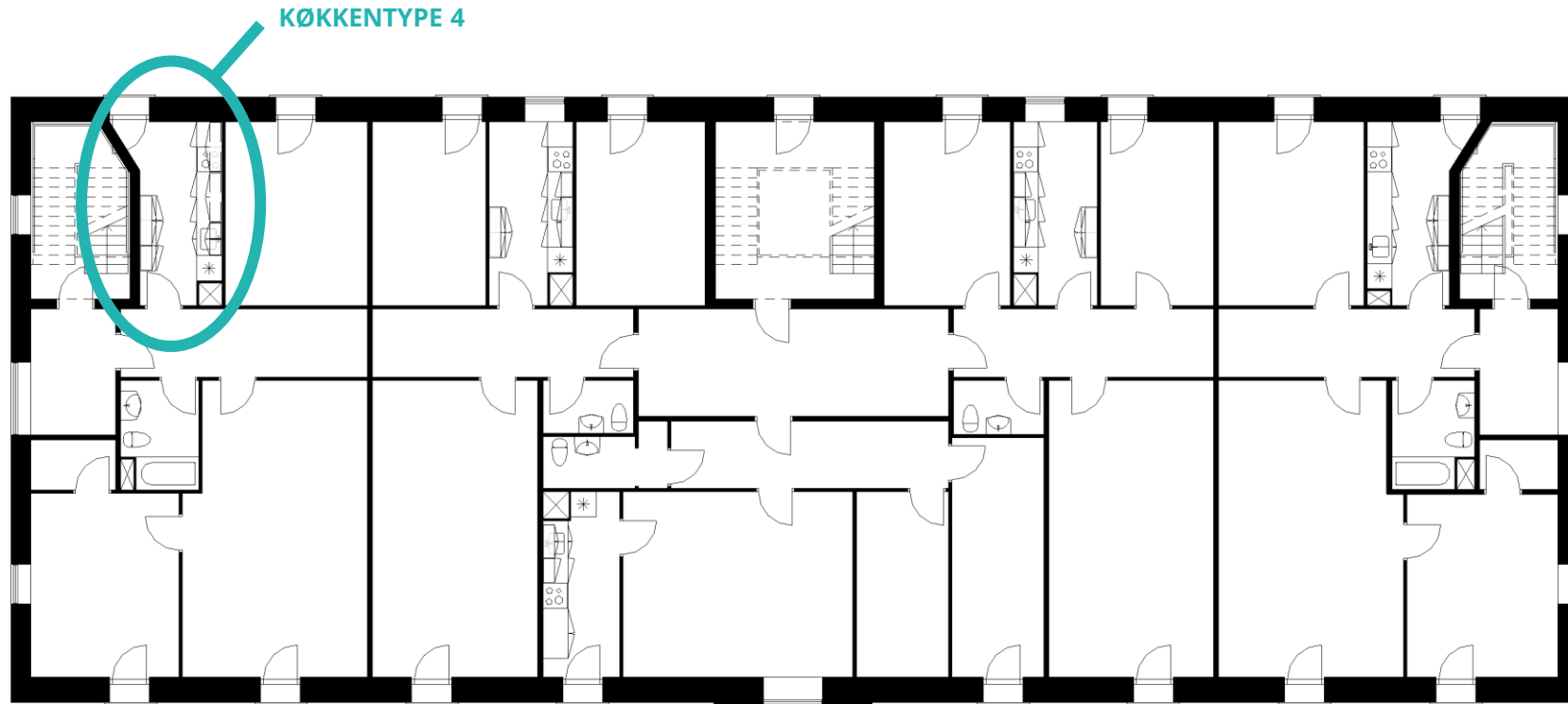
BLOK C - ETAGEPLAN (PRINCIP)

KØKKEN TYPE 1



BLOK B - ETAGEPLAN (PRINCIP)

OVERSIGTSPLAN & KØKKENTYPE - PAKHUS

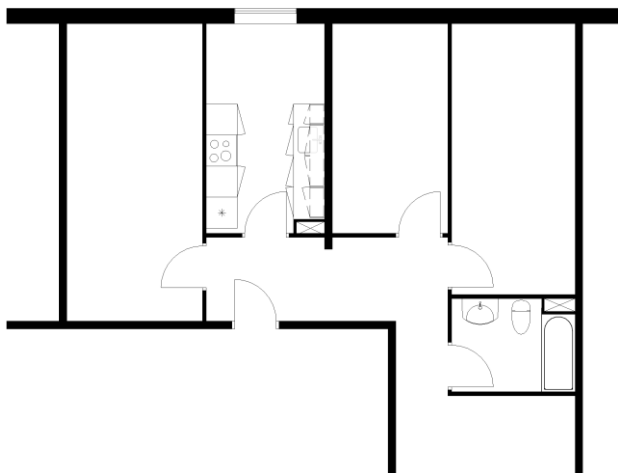


BLOK P - ETAGEPLAN (PRINCIP)

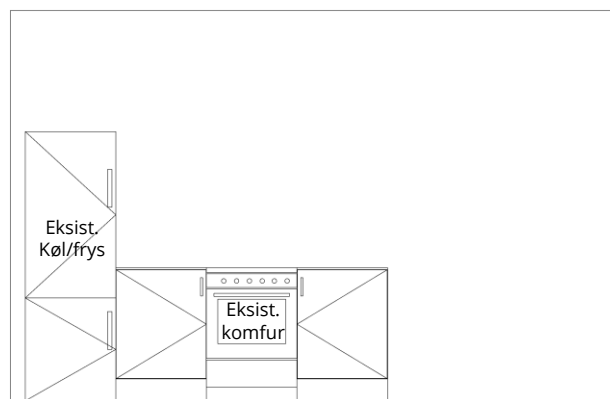
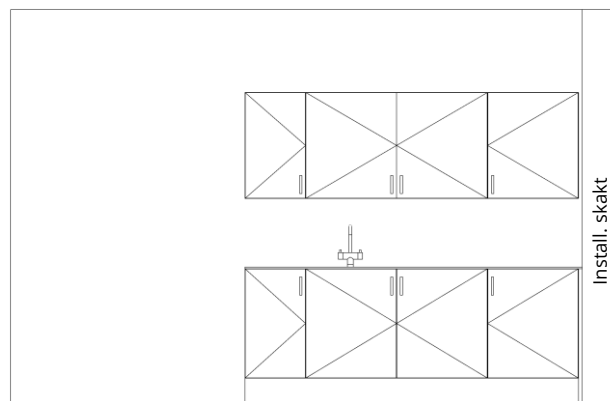
EKSEMPEL BLOK A, B, C
KØKKENTYPE 3
(Boligtype C, D, E & G)

EKSISTERENDE FORHOLD - TYPE 3

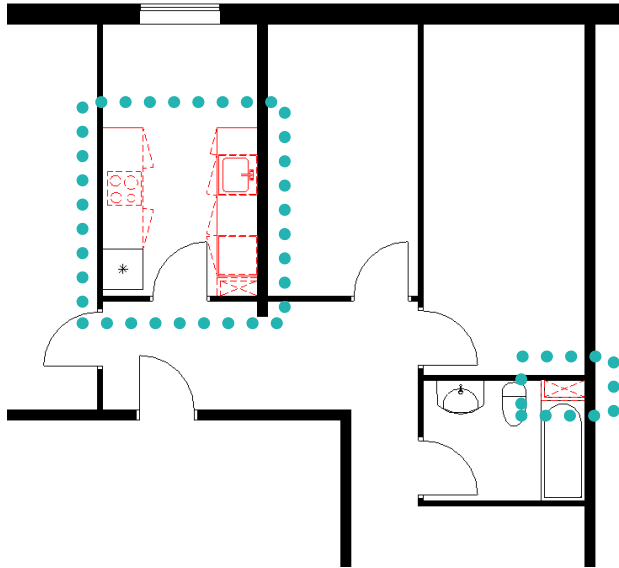
EKSISTERENDE FORHOLD
PLAN



EKSISTERENDE FORHOLD
OPSTALT



NYT KØKKEN NEDBRYDNING - PLAN



Nedbrydning i køkken:

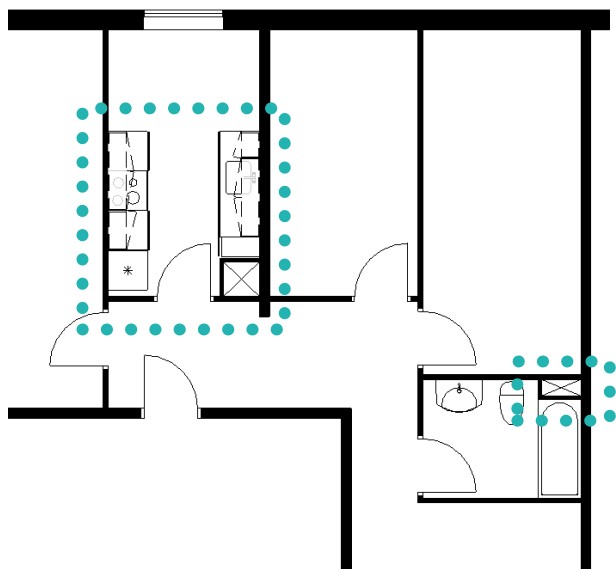
- Eksist. installationsskakt nedbrydes.
- Eksist. koblingsledninger til køkken udskiftes.
- Eksist. afgrening fra faldstamme og hen til køkkenvask udskiftes.
- Eksist. faldstamme strømpefores.
- Eksist. skabelementer, bordplade, vask og blandingsbatteri nedbrydes.

Nedbrydning i bad:

- Eksist. installationsskakt nedbrydes.
- Eksist. blandingsbatteri på vask nedbrydes.
- Eksist. stigstreng for koldt-, varmtvandsrør samt cirkulationsrør udskiftes.
- Eksist. faldstamme gennemgås i samlingerne for om de er intakte.
- Eksist. koblingsledninger til bad udskiftes.

NYT KØKKEN - TYPE 3 – FREMTIDIGE FORHOLD

NYT KØKKEN
FREMTIDIGE FORHOLD - PLAN



NYT KØKKEN
FREMTIDIGE FORHOLD - 3D-VIEW



Nye forhold i køkken:

- Ny udvidet installationsskakt i hvid plade med ny inspektionslem.
- Nye stigstrenge for koldt-, varmtvandsrør, cirkulationsrør i skakt.
- Ny fjernaflæst forbrugsmåler.
- Lovliggørelse af el-installationer.
- To ekstra stikkontakter i hjørne under overskab.
- Eksist. el-tavle genmonteres på eksist. placering (monteret på rørkasse)
- Nye skabelementer med skuffeudtræk, bordplade, vask og blandingsbatteri.
- Vægge og loft males.

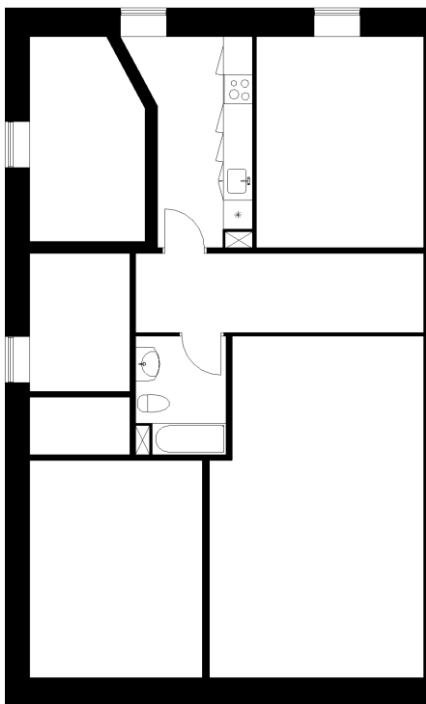
Nye forhold i bad:

- Ny rørkasse i bad samt nyt blandingsbatteri på eksist. håndvask.
- Nye fjernaflæste målere monteres. Inspektionslem monteres i inddækningskasse.
- Nye stigstrenge for koldt-, varmtvandsrør, cirkulationsrør i skakt.

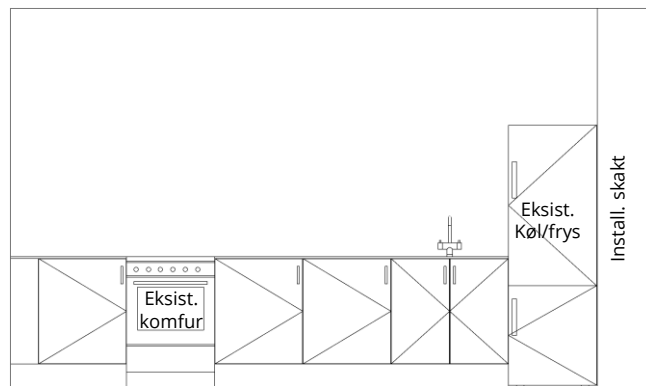
**EKSEMPEL PAKHUSET
KØKKENTYPE 4
(Boligtype N)**

EKSISTERENDE FORHOLD – TYPE 4

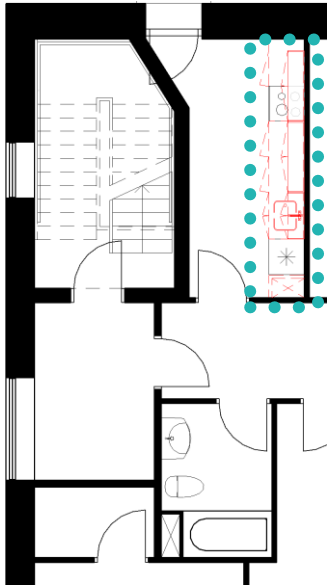
EKSISTERENDE FORHOLD
PLAN



EKSISTERENDE FORHOLD
OPSTALT



NYT KØKKEN NEDBRYDNING - PLAN

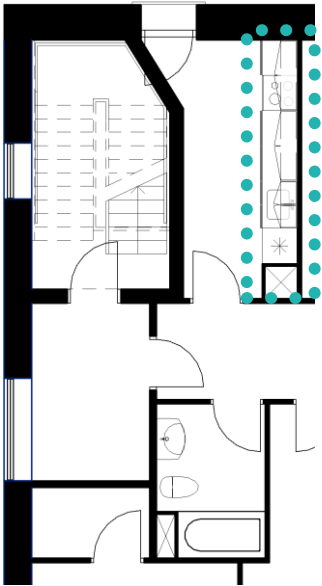


Nedbrydning i køkken:

- Eksist. installationsskakt nedbrydes.
- Eksist. koldt-, varmtvandsrør samt cirkulationsrør til køkken udskiftes.
- Eksist. afløbsrør fra faldstamme og hen til køkkenvask udskiftes.
- Eksist. faldstamme strømpefores.
- Eksist. skabelementer, bordplade, vask og blandingsbatteri nedbrydes.

NYT KØKKEN - TYPE 4 - FREMTIDIGE FORHOLD

NYT KØKKEN
FREMTIDIGE FORHOLD - PLAN



NYT KØKKEN
FREMTIDIGE FORHOLD - 3D-VIEW



Nye forhold i køkken:

- Ny installationskakt i hvid plade med ny inspektionslem.
- Ny fjernaflæst forbrugsmåler.
- Lovliggørelse af el-installationer.
- Ny el-tavle på eksist. placering (monteret på rørkasse).
- Nye skabelementer med skuffeutdræk, bordplade, vask og blandingsbatteri.
- Vægge og loft males.

FORSLAG TIL KØKKENMATERIALER

KØKKENLÅGER

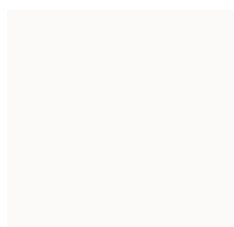
(Som HTH Focus-låger eller ligestillet)
Glat malet låge i 19 mm MDF med slidstærk mat lak.

Farver:

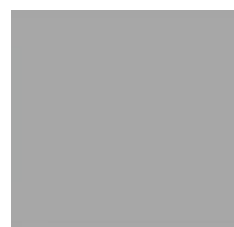
Hvid, S0500-N

Grå, NCS S5000-N

Garanti på låger, hængsler og beslag: 5 år.



Scenarie 1
Hvid



Scenarie 2
Grå

GREB

Greb til montage på overkant
låge.
Længde ca 18 cm.

Farver:

Børstet stål eller hvid



Scenarie 1
Hvid



Scenarie 2
Børstet stål

UDTRÆKSSKAB

Udtræksskab med kurve til opbevaring.

Låge:

(Som HTH Focus-låge eller ligestillet)

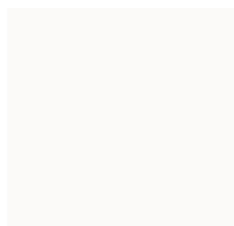
Glat malet låge i 19 mm MDF med slidstærk mat lak.

Farver:

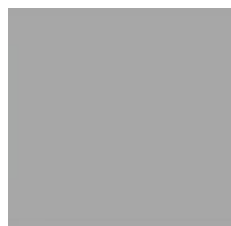
Hvid, S0500-N

Grå, NCS S5000-N

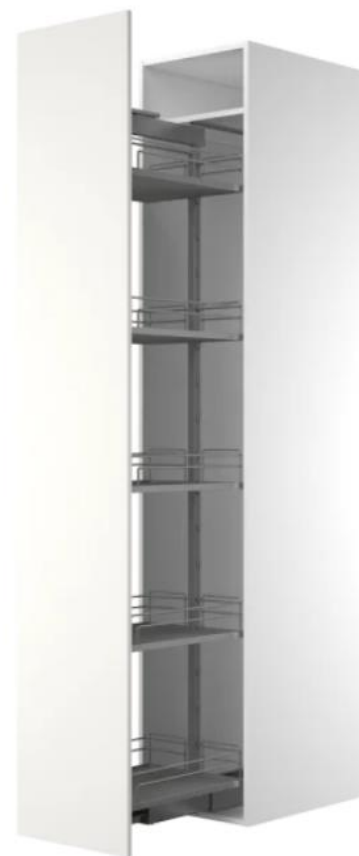
Garanti på låge, hængsler og beslag: 5 år.



Scenarie 1
Hvid



Scenarie 2
Grå



BORDPLADE – FORSLAG 1

12 mm kompaktlaminat med sort kerne som PFP.

Farve:

Hvid med sort kerne.



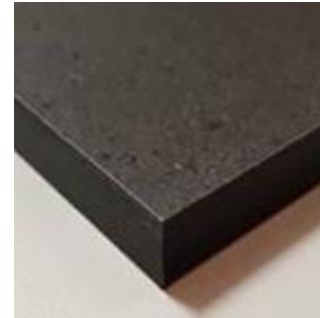
Hvid med sort kerne

BORDPLADE – FORSLAG 2

12 mm kompaktlaminat med sort kerne som PFP.

Farve:

Sort med sort kerne (flere nuancer kan vælges)



Sort med sort kerne
Flere nuancer kan vælges

KØKKENVASK

(Som type Franke)

Materiale: Rustfri stål med bagkant og buede hjørne

Montering: Underlimet



BLANDINGSBATTERI

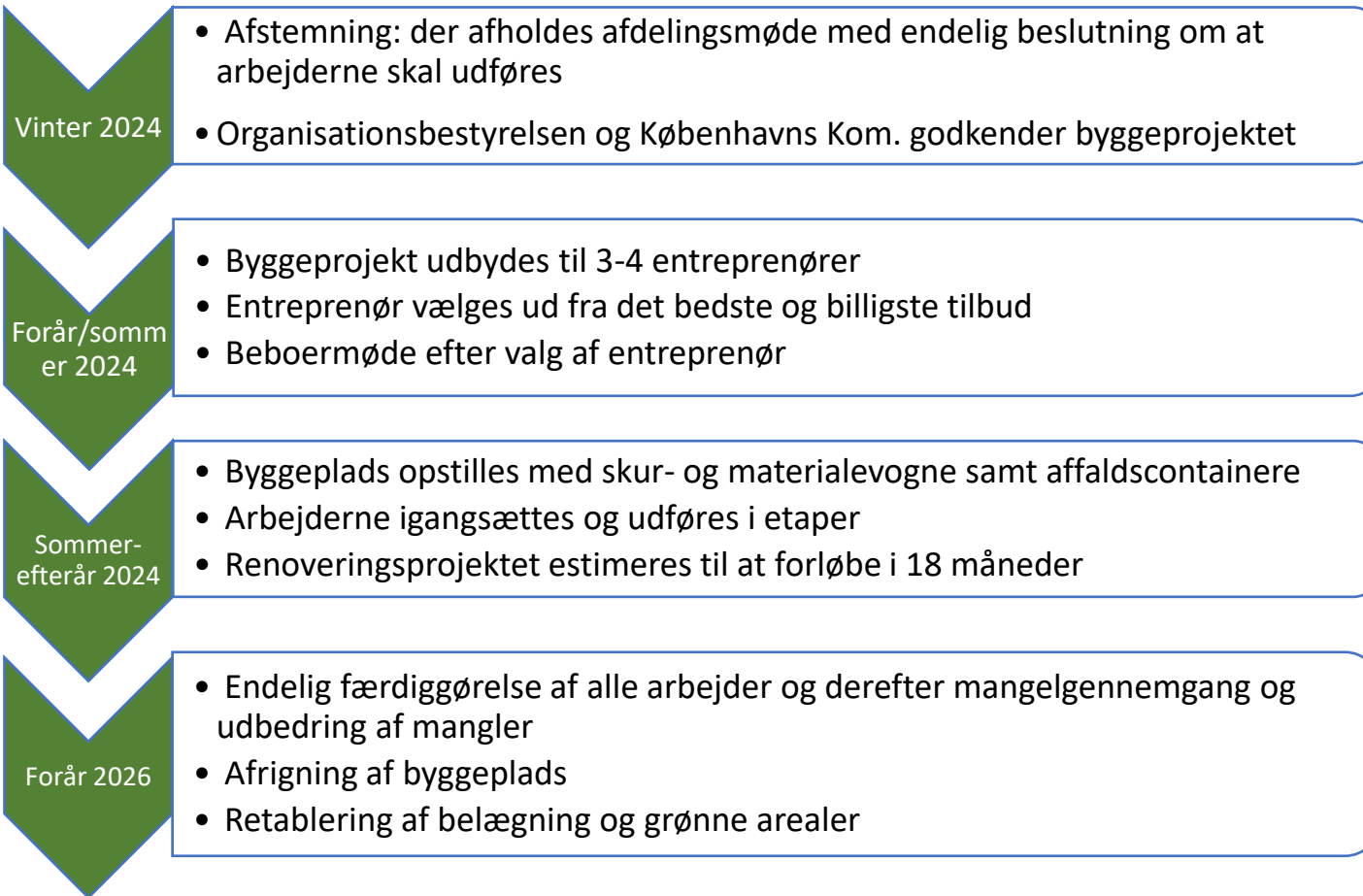
(Som type Hans Grohe Talis M54)

1-grebs køkkenarmatur i krom

Form: L-tud med greb i højre side



Hvad siger tidsplanen?



Budget for renoveringen

Hovedtal for renovering af faldstammer, kloak og stigrør samt renovering af køkkener

• Entreprisekomkostninger	65,8 mio kr.
• Afsat til uforudsete omkostninger, 10%	6,5 mio kr.
• Administrative omkostninger	19,9 mio kr.
• I alt	92.2 mio kr.

Der hjemtages et ustøttet realkreditlån på 92.2 mio kr. Løbetid 30 år.

Ydelsesprocenten budgetteres med 7%, som er i overensstemmelse med den nuværende finansielle markedssituation. Vi håber, at ydelsesprocenten kan falde sidst i 2024 eller i starten af 2025. Hvis markedssituationen ændrer sig i den positive retning, kan det komme afdelingen til gode i form af en besparelse i den årlige ydelse.

Byggelånsrenten ligger pt. på 4% . Det er indregnet i anlægsbudgettet.

Hvad består de administrative omkostninger af?

• Teknisk rådgivning	9,8 mio kr.
• Anden rådgivning	0,4 mio kr.
• Udgifter til Bo-Vest i alt	2,2 mio kr.
• Finansielle udgifter i alt	5,8 mio kr.
• Øvrige administrationsudgifter	0,7 mio kr.
• Gebyrer i alt	1,0 mio kr.
• I alt	19,9 mio kr.

Anden rådgivning indeholder bl.a. udgifter til miljøundersøgelser, juridisk bistand mv.

Finansielle udgifter indeholder bl.a. udgifter til stempeludgifter og byggelånsrenter.

Øvrige administrationsudgifter indeholder bl.a. udgifter til revision, entrepriseforsikring, udgifter til byggeweb mv.

Gebyrer indeholder udgifter til byggetilladelse og Byggeskadefonden.

FINANSIERINGSPLAN

Helhedsplan												
Lån på 92.213.000 kr.												
År	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2033/34	2034/35
Årlig låneydelse				6.455.000	6.455.000	6.455.000	6.455.000	6.455.000	6.455.000	6.455.000	6.455.000	6.455.000
Lån der udløber de næste 30 år:												
Ventilation									148.695	148.695	148.695	148.695
Belysning									100.908	100.908	100.908	100.908
Vinduer (egenfinansieret)									225.083	225.083	225.083	225.083
Bolværk												
Fugning og rep. mole												
Vinduer												
Stensætning og havneindretning												
Ekstra 2 % opsparing på konto 120 i 2024/25 og 2025/26				1.500.000								
Fibemet (anden kasse) og derfor ikke med												
Låneydelse - lån der udløber				4.955.000	6.455.000	6.455.000	6.455.000	6.455.000	5.980.314	5.980.314	5.980.314	5.980.314
Huslejeindtægter												
A. Årlig stigning	24.933.000	25.431.660	25.940.293	26.407.218	26.882.548	27.366.434	27.859.030	28.360.493	28.870.982	29.390.659	29.919.691	30.458.245
A. %stigning pr. år	1,8	498.660	1.007.293	1.474.218	1.949.548	2.433.434	2.926.030	3.427.493	3.937.982	4.457.659	4.986.691	5.525.245
Vedligeholdelsesplan 2023/24												
A. Forbruget i året må ikke overstige saldo primo				13.167.854	10.643.403	9.917.837	9.609.867	476.360	170.027	2.413.373	5.200.750	9.696.681
Saldo primo	12.826.636	14.742.636	17.008.636	19.537.636	19.047.854	16.763.403	16.277.837	16.209.867	7.316.360	7.250.027	9.733.373	12.760.750
Planlagt FB	3.244.000	3.134.000	3.111.000	2.889.000	3.899.000	2.824.000	3.139.000	12.706.000	5.104.000	3.314.000	3.539.000	2.609.000
A. Hvad mangler - hentes konto 401				3.480.782	4.505.452	4.021.566	3.528.970	3.027.507	2.042.332	1.522.655	993.623	455.069
Henlæggelser	5.160.000	5.400.000	5.640.000	5.880.000	6.120.000	6.360.000	6.600.000	6.840.000	7.080.000	7.320.000	7.560.000	7.800.000
Saldo ultimo	14.742.636	17.008.636	19.537.636	19.047.854	16.763.403	16.277.837	16.209.867	7.316.360	7.250.027	9.733.373	12.760.750	17.496.681
Konto 401 pr. m2 primo	619	712	821	943	920	809	786	783	353	350	470	616
konto 120 pr. m2	249	285	321	116	78	113	148	184	243	280	317	355
B. Årlig stigning	24.933.000	25.431.660	25.940.293	27.756.114	27.978.163	28.201.988	28.427.604	28.655.025	28.884.265	29.115.339	29.348.262	29.583.048
B. %stigning pr. dog 7% år 1 lån	0,8	498.660	1.007.293	2.823.114	3.045.163	3.268.988	3.494.604	3.722.025	3.951.265	4.182.339	4.415.262	4.650.048
Vedligeholdelsesplan 2023/24												
B. Forbruget i året må ikke overstige saldo primo				14.516.750	13.087.912	13.197.900	13.458.504	4.619.529	4.326.480	6.294.505	8.510.452	12.131.186
Saldo primo	12.826.636	14.742.636	17.008.636	19.537.636	20.396.750	19.207.912	19.557.900	20.058.504	11.459.529	11.406.480	13.614.505	16.070.452
Planlagt FB	3.244.000	3.134.000	3.111.000	2.889.000	3.899.000	2.824.000	3.139.000	12.706.000	5.104.000	3.314.000	3.539.000	2.609.000
B. Hvad mangler - hentes konto 401				2.131.886	3.409.837	3.186.012	2.960.396	2.732.975	2.029.049	1.797.975	1.565.052	1.330.266
Henlæggelser	5.160.000	5.400.000	5.640.000	5.880.000	6.120.000	6.360.000	6.600.000	6.840.000	7.080.000	7.320.000	7.560.000	7.800.000
Saldo ultimo	14.742.636	17.008.636	19.537.636	20.396.750	19.207.912	19.557.900	20.058.504	11.459.529	11.406.480	13.614.505	16.070.452	19.931.186
Konto 401 pr. m2 primo	619	712	821	943	985	927	944	968	553	551	657	776
konto 120 pr. m2	249	285	321	181	131	153	176	198	244	267	289	312
Husleje												
Up front husleje i %	26			31.388.000	31.388.000	31.388.000	31.388.000	31.388.000	31.388.000	31.388.000	31.388.000	31.388.000
Up front husleje pr. m2				1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516
kvm	20711											
Månedlig												
Familiebolig 95 m2	9.316	9.316	9.316	11.728	11.728	11.728	11.728	11.728	11.728	11.728	11.728	11.728
Familiebolig 89,5 m2	8.785	8.785	8.785	11.059	11.059	11.059	11.059	11.059	11.059	11.059	11.059	11.059
Familiebolig 67 m2	6.802	6.802	6.802	8.563	8.563	8.563	8.563	8.563	8.563	8.563	8.563	8.563
Ungdomsbolig 52 m2	5.328	5.328	5.328	6.707	6.707	6.707	6.707	6.707	6.707	6.707	6.707	6.707
A.												
Kvm-pris 2023/24	1203,85	1227,93	1252,49	1275,03	1297,98	1321,35	1345,13	1369,34	1393,99	1419,08	1444,63	1470,63
Stign/år/kvm		24,08	24,56	22,54	22,95	23,36	23,78	24,21	24,65	25,09	25,54	26,00
Månedlig												
Familiebolig 95 m2	9.316	9.502	9.692	9.867	10.044	10.225	10.409	10.597	10.787	10.982	11.179	11.380
Familiebolig 89,5 m2	8.785	8.961	9.140	9.304	9.472	9.642	9.816	9.993	10.173	10.356	10.542	10.732
Familiebolig 67 m2	6.802	6.938	7.077	7.204	7.334	7.466	7.600	7.737	7.876	8.018	8.162	8.309
Ungdomsbolig 52 m2	5.328	5.435	5.543	5.643	5.745	5.848	5.953	6.060	6.170	6.281	6.394	6.509
B.												
Kvm-pris 2023/24	1203,85	1227,93	1252,49	1340,16	1350,88	1361,69	1372,58	1383,57	1394,63	1405,79	1417,04	1428,37
Stign/år/kvm		24,08	24,56	87,67	10,72	10,81	10,89	10,98	11,07	11,16	11,25	11,34
Månedlig												
Familiebolig 95 m2	9.316	9.502	9.692	10.371	10.454	10.537	10.622	10.707	10.792	10.879	10.966	11.053
Familiebolig 89,5 m2	8.785	8.961	9.140	9.780	9.858	9.937	10.016	10.096	10.177	10.259	10.341	10.423
Familiebolig 67 m2	6.802	6.938	7.077	7.572	7.633	7.694	7.755	7.817	7.880	7.943	8.007	8.071
Ungdomsbolig 52 m2	5.328	5.435	5.543	5.931	5.979	6.027	6.075	6.123	6.172	6.222	6.272	6.322
Kopi fra VHP 2023/24												
Saldo primo	12.826.636	14.742.636	17.008.636	19.537.636	22.528.636	24.749.636	28.285.636	31.746.636	25.880.636	27.856.636	31.862.636	35.477.636
Planlagt FB	3.244.000	3.134.000	3.111.000	2.889.000	3.899.000	2.824.000	3.139.000	12.706.000	5.104.000	3.314.000	3.539.000	2.609.000
Henlæggelser	5.160.000	5.400.000	5.640.000	5.880.000	6.120.000	6.360.000	6.600.000	6.840.000	7.080.000	7.320.000	7.560.000	7.800.000

Opsamling - spørgsmål?



AFSTEMNING

Der skal stemmes om igangsætning af de beskrevne arbejder:

- renovering af kloak, faldstammer og stigstreng
- renovering af badeværelser i pakhuset
- udskiftning af køkkener
- arbejderne medfører en huslejestigning på 1,8% årligt i 30 år